

29.05.26**Empfehlungen
der Ausschüsse**

R - AIS - Wi - Wo

zu **Punkt ...** der 1066. Sitzung des Bundesrates am 12. Juni 2026

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete**A.**Der **Ausschuss für Arbeit, Integration und Sozialpolitik (AIS)**,der **Wirtschaftsausschuss (Wi)**und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)**

empfehlen dem Bundesrat,

zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

Wi 1. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat stimmt mit dem Ziel der Bundesregierung überein, dass die Situation auf dem Mietmarkt verbessert werden muss, sodass Menschen leichter bezahlbaren Wohnraum finden können. Bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen ist allerdings darauf zu achten, dass ein Ausgleich zwischen Vermietenden und Mietenden ausreichend berücksichtigt wird.

Der Wohnungsmarkt besteht sowohl aus kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Immobilienkonzernen als auch im besonderen Maße aus Einzeleigentümern, die nur wenige Immobilien in der Vermietung haben und diese einen Teil der Altersvorsorge darstellen.

...

Die Wohnungswirtschaft steht insgesamt großen Herausforderungen gegenüber, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einer Investitionszurückhaltung geführt haben. Hierzu gehören unter anderem stark gestiegene Bau- und Betriebskosten, Zinssteigerungen und erhöhte Finanzierungskosten sowie regulatorische Unsicherheiten (z. B. Änderung des GEG, Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei Vermietung).

Der Bundesrat bittet deshalb, im weiteren Gesetzgebungsverfahren dahingehende Änderungen vorzunehmen, dass Anreize geschaffen werden, leerstehenden Wohnraum zügig zu vermieten, neuen Wohnraum zu schaffen und der Aufbau weiterer bürokratischer Hemmnisse vermieden wird. Ferner sollen für Kleinvermietende Regelungen mit angemessenen Gestaltungsspielräumen eingeführt werden.

Wo 2. Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 556g Absatz 1b Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nummer 7 § 556g Absatz 1b Satz 2 ist die Angabe „zwei Jahre nach“ durch die Angabe „zur“ zu ersetzen.

Begründung:

Die Regelung, dass eine Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe weiterhin für zwei Jahre als unmöbliert vermietet gilt, obwohl die zunächst unterlassene Auskunft über den Möblierungszuschlag nach §556d Absatz 1a BGB-E vom Vermieter formgemäß nachgeholt wird, stellt eine unverhältnismäßige Bestrafung des Vermieters dar, sofern der Verstoß gegen die Mitteilungspflicht oder das Textformerfordernis unbeabsichtigt erfolgt. Die weitreichenden finanziellen Folgen können insbesondere bei privaten Kleinvermietern zu unbilligen Härten führen.

Ein ausreichend starker Anreiz, tatsächlich vor Vertragsschluss Auskunft über den Möblierungszuschlag zu erteilen, kann bereits dadurch erreicht werden, dass die gesetzliche Fiktion der Unmöbliertheit bis zur Nachholung der Auskunft durch den Vermieter gilt.

ALS 3. Zu Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a (§ 573 Absatz 4 Satz 3, 5 BGB)

Artikel 1 Nummer 14 Buchstabe a § 573 Absatz 4 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 3 ist nach der Angabe „§ 569 Absatz 3 Nummer 2“ die Angabe „Satz 1“ zu streichen.

- b) Satz 5 ist zu streichen.

Begründung:

Die Neuregelungen zur ordentlichen Kündigung im § 573 BGB mit einem neu eingefügten Absatz 4 sind eindeutig zu begrüßen.

Dies betrifft sowohl die vorprozessualen Heilungsmöglichkeiten als auch die Schonfristzahlung nach ausgesprochener Kündigung, die analog zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gelten sollen. Die Schonfristzahlung ist hier allerdings während eines Mietverhältnisses nur einmalig möglich.

Auch die ordentliche Kündigung sollte mehrfach durch Schonfristzahlungen geheilt werden können, wie es aktuell der § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB für die außerordentliche fristlose Kündigung bereits vorsieht.

Für die Vermietenden besteht im Fall von wiederholten Pflichtverletzungen der Mietenden weiterhin die Möglichkeit, die Kündigung auszusprechen und am Ende damit den Zugang zu ihrem Eigentum zurückzuerlangen. Das berechnigte Interesse der Vermietenden am eigenem Eigentum nach Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes bleibt dadurch gewahrt. Auch das wirtschaftliche Interesse der Vermietenden bliebe bei einer Angleichung der Regelungen für Schonfristzahlungen unberührt. In der Arbeitspraxis mit der Übernahme von Mietschulden befasster öffentlicher Stellen würde eine vollständige Angleichung sicherlich für mehr Rechtsklarheit sorgen. Auch die Bevölkerung könnte eine einheitliche Vorgehensweise grundsätzlich leichter nachvollziehen.

B.

4. Der federführende Rechtsausschuss

empfiehlt dem Bundesrat,

gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.